

Forslag om regulering af andelskronen

I AB Skydebanen er værdien af den enkelte andel, som vi udtrykker ved andelskronen, ikke blevet reguleret i en længere årrække. Det betyder i praksis, at værdien løbende udhules og dermed ikke opretholdes for den enkelte andelshaver. I samme periode har priserne på boligmarkedet gennemgået en meget markant stigning. De to udviklinger gør tilsammen køb i AB Skydebanen mere fordelagtige og favoriserer derfor alt andet lige købere over foreningens sælgere og andelshavere i øvrigt (eller med andre ord: de, der endnu ikke er medlemmer af foreningen favoriseres over de, der allerede er medlemmer).

Denne ubalance udgør en del af forklaringen på, at foreningens få lejlighedssalg sker til maksimalprisen og med få dages liggetid. Der er i de fleste tilfælde flere købere på banen i det enkelte salg, og ejendomsmæglere gennemfører skuffesalg, hvor handler lukkes, uden at lejlighederne når at blive udbudt. Situationen lægger pres på alle parterne i handlerne og øger risikoen for juridiske efterspil.

Vi foreslår at tilpasse andelskronen, så der støttes op om den værdi, der er fordelt på den enkelte andelshaver, og juridisk risiko reduceres. Vi indstiller: at andelskronen reguleres til 35.500 kr. pr. m².

Målene med forslaget er at:

- Støtte op om den kurs for andelskronen, der har været afstukket historisk, således den fordelte værdi på den enkelte andelshaver så vidt muligt bevarer sit niveau og afspejler udviklingen i boligmarkedet.
- Reducere risiko for, at lejlighederne handles med 'penge under bordet'. Det vil sige så vidt muligt beskytte foreningens sælgere mod ulovlige transaktioner, der bliver mere sandsynlige i ophedede salgsforløb, hvor køberne kæmper mod hinanden med kreative forslag, der kan forekomme uskyldige (ekstra betaling ved kontraktindgåelse, dusør for fund af lejlighed, køb af løsøre til overpris m.m., der i juridisk forstand alle betragtes som maskerede former for "penge under bordet")
- Støtte op om køberes investeringer i foreningen ved, at de foregår på åbne og ensartede betingelser med mindst mulig risiko for potentielle juridiske efterspil mellem parterne, der vil belaste foreningens institutioner og indebære juridisk risiko for foreningens medlemmer

Baggrundsorientering

Det siger ejendomsmæglerne

Indstillingen om at hæve andelskronens niveau er opstået på baggrund af de interviews, et par af os har gennemført med ejendomsmæglerne som led i arbejdet med ændringsforslaget om loftskvm, der blev vedtaget på OGF sidste år.

Vi har talt med de lokale ejendomsmæglerne, der har haft salg i foreningen i første og andet kvartal 2021. De fortæller samstemmende, at foreningens salg sker meget hurtigt - selv for store lejligheds vedkommende indenfor få uger. Der sælges til fuld andelskrone inkl. forbedringer, og dette gælder også i sager med store forbedringsprojekter (i størrelsesorden 200.000 kr. til 500.000 kr.). Der medsælges i mange tilfælde forskelligt løst, f.eks. i forbindelse med budrunder (der tages i udsagnene generelt forbehold for lejligheder med fradrag som følge af særligt dårlig vedligeholdelsesstand og lign.).

Ved gennemgang medio juli 2021 af alle salg i år på boligsiden.dk (søgning på "Skydebanegade") ses 10 salg, hvoraf alle er solgt til prisen og flere en hel del højere *). Vi skal over et år tilbage, før vi finder en lejlighed med et afslag i prisen, og denne er placeret i stueetagen. Liggetiden for lejligheder solgt i år er gennemsnitligt under 2 uger, og for halvdelen af salgenes vedkommende er liggetiden opgjort til få dage.

*) salg over max-prisen formodes forårsaget af medsolgte forbedringer, mens salg under max-prisen i størrelsesorden 1% eller derunder vurderes at bestå af nedslag for fejl og mangler og/eller placering i stueetagen.

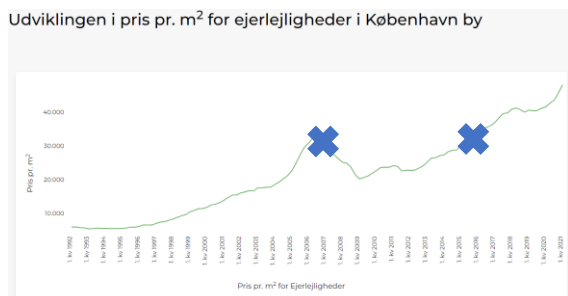
Prisudviklingen i København

De markante prisstigninger i boligmarkedet har gjort ejerlejlighederne på Vesterbro meget dyre, og målt på gennemsnitlige kvm-priser er nu kun København K og Nordhavn dyrere områder end Vesterbro i Københavns Kommune. De meget dyre ejerlejligheder er med til at øge andelsboligernes attraktivitet. Gennemsnitlige kvm-priser i Københavns forskellige kvarterer fremgår af bilag 1, mens bilag 2 angiver en lokal mægleres forventninger til salgssituationen lige nu og i den kommende periode.

Det blev i regnskab 2006 besluttet at hæve andelskronen til 29.722 kr. pr. kvm. Det har i perioden siden, hvor boligpriserne har været faldende, været intentionen at kunne vende med markedet tilbage til dette niveau for at støtte op om de medlemmer, der har handlet til denne pris. Markedet rettede sig til 2006-niveauet i 2015, hvorfor andelskronen blev hævet på førstkommande samling derefter. Prisudviklingen ift ejerlejligheder i København by fremgår af figuren herunder.

Tidspunkterne for regulering af andelskronen i årene 2006 og 2015 er markeret med kryds.

(<https://www.boliga.dk/boligpriser/resultater?area=80001&type=1&data=0>)



Som det fremgår af figuren, har prisen i store træk været stigende siden 2015, og andelskronen i AB Skydebanen er nu væsentligt under ejerlejlighedsmarkedet.

Andelskroneberegningen

En højere andelskrone baseres på, at værdien af forbedringer (f.eks. nye vinduer i 5. salsniveauet samt yderligere altaner) og forbedret energimærkning fordeles fuldt på andelshaverne. Der ses endvidere på reserveerne, da der er en vedtaget vedligeholdelsesplan med langtidsbudget, der giver overblik over de forventede indsatser. Også egenkapitalen vil snarligt blive støttet betydeligt ved, at et ugunstigt lån udløber til refinansiering i et rentemiljø, der forventeligt tilbyder en rente, der er 3-5 gange lavere, end den rente, lånet gennem mange år har låst foreningen til. Revisor bistår foreningen med den konkrete løsning.

29.722 kr. i 2006 svarer til mellem 35.000 kr. og 36.000 kr. i dag. Vi indstiller på den baggrund en stigning i andelskronen til 35.500 kr. pr. kvm. (forslaget vedrører alene en stigning i andelskronen – ikke i den boligafgift, som den enkelte andel betaler hver måned).

Springet fra 31.500 til 35.500 matcher flere tilsvarende spring, som andelskronen i AB Skydebanen historisk har udviklet sig i. Samtidig vil den tekniske pris ($35.500 + 7.123$) ligge 22% under prisen på ejerlejligheder i København V ved en stigningstakt for priserne på ejerlejligheder i 2021 på 10% (Nykredit spår stigningerne i ejerlejlighedsmarkedet til at udgøre over 10% på landsplan og endnu højere i København jf. Berlingske.dk, d. 9. maj 2021 – her er regnet med stigningen på landsplan).

Det opnår vi ved forslaget

Det er væsentligt, at vi som forening tilbyder det fælles gode, som trygge og ordentlige rammer om foreningens salg udgør for både vores købere og sælgere. Stress og højt tidspres forårsaget af konkurrencer mellem potentielle købere lægger pres på både bestyrelse, administrator og øvrige

involverede rådgivere samt indebærer alt andet lige risiko for ressourcekrævende juridiske efterspil, der medfører juridisk risiko for medlemmerne.

Aftaleindgåelse i god ro og orden sender vores sælgere godt videre med et positivt billede af deres tid her til gunst for den videre branding af foreningen og dens tilknyttede "institutioner" (bestyrelse, driftsorg., administrator og øvrige rådgivere). På samme måde giver ordnede forhold vores købere mulighed for at starte med et forventningsfuldt og positivt mindset uden at have "været så gruelt meget ondt igennem" men derimod have helt ordnede forhold omkring deres investering i foreningen samt den meget vigtige fulde mulighed for at kunne videresælge den samlede investering, når deres familiesituation på et tidspunkt kalder på en ændring.

Et niveau for andelskronen, der bevarer sin værdi og herudover også afspejler den aktuelle situation i boligmarkedet (når nu denne relation historisk er blevet etableret), er simpelthen til gavn for alle involverede parter.

Venlig hilsen

Søren Holmberg, SKBG 11, 2. tv.

Søren Hjortdal Sørensen, SKBG 32, 1. tv.

Lene Møller Jørgensen, SKBG 6, 4. tv.

Mette Winge Leisner & Johnny Byrnard, SKBG 32, 2. tv

Eva-Margrethe Madsen, SKBG 29, 3.

Bilag 1: Udviklingen i m2-pris

Bilag 2: Annonce fra lokal mægler